

# Le giornate della Mediazione: le controversie condominiali

Relazione all'incontro del 27/03/2014 presso la sede dell'Ordine

Organizzato dalla Commissione Arbitrato e Conciliazione

Dott. Francesco Pellicanò

## Parleremo di:

1. Normativa
2. I numeri della mediazione condominiale
3. Materie comprese nella mediazione condominiale
4. Procedura per la Mediazione
5. Peculiarità della Mediazione obbligatoria nei Condomini
6. Peculiarità della Mediazione volontaria nei Condomini
7. Proposte per migliorare la Mediazione Condominiale

## 1. Normativa

La Legge 28/2010 è stata modificata dall'art. 84 del "Decreto del Fare" n. 69 del 21/6/2013 (convertito con Legge 98 del 9/8/2013), che ha inserito nella Legge 28/2010 il comma 1-bis nell'articolo 5, che così recita:

### **Art. 5 comma 1-bis.**

**Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate.**

**L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.**

Per quanto sopra dal 21/09/2013 non si potrà quindi ricorrere direttamente al Giudice per le controversie condominiali, come avveniva prima in seguito all'eliminazione dell'obbligatorietà della mediazione, attuata dalla sentenza della **Corte Costituzionale n. 272 del 06/12/2012** (Pubblicata

sulla G.U. il 12/12/2012), la quale ha ravvisato nell'obbligatorietà del ricorso alla mediazione un eccesso di delega data dal Parlamento al Governo.

Dall'emanazione della Legge 28/2010 fino ad oggi si sono quindi aperti i seguenti periodi:

Dal 21/03/2011 al 12/12/2012	La mediazione condominiale è obbligatoria
Dal 13/12/2012 al 20/09/2013	La mediazione condominiale è libera non obbligatoria
Dal 21/09/2013 in poi	La mediazione condominiale è nuovamente obbligatoria

**La riforma del Condominio Legge 220/2012 pur essendo stata approvata l'11/12/2012 e quindi dopo la sentenza della Corte Costituzionale, ha comunque previsto all'Art. 71 quater:**

**71-quater.**

***Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.***

*La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.*

***Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.***

*Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*

***La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.***

*Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.*

#### **1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni**

*L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*

***Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.***

Dal 21/09/2013 esistono quindi controversie per cui è obbligatorio ricorrere alla mediazione e altre controversie per cui tale ricorso è facoltativo, leggendo il primo comma dell'art. 71 quater le materie obbligatorie sono tutte quelle che derivano dal **libro III, titolo VII, capo II, del codice (art. 1117-1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice.**

## **2. I numeri della mediazione condominiale**

Per capire la vastità dei soggetti che rientrano nella mediazione obbligatoria condominiale, bisogna tener conto che le controversie possono nascere tra:

- Condomino e condomino (per questioni inerenti il rispetto delle norme del Regolamento sull'uso delle parti comuni, immissione di rumori, odori ecc)
- Condomino e amministratore (per questioni che riguardano la ripartizione delle spese, la validità delle assemblee, il ricorso a lavori urgenti, manutenzione ecc.)
- Condominio e amministratore (per contestazioni relative all'operato dell'amministratore)
- Condominio e terzi (per questioni relative alla corretta esecuzione di opere di manutenzione da parte della ditta appaltatrice, per questioni relative ai rapporti tra condominio e dipendente)
- Condominio e Condominio, per problemi relativi a impianti o parti comuni a due edifici

Per capire la vastità delle materie trattate dalla mediazione obbligatoria, bisogna tener conto del fatto che nell'attività di amministrazione di un condominio si spazia in molti ambiti:

- Sicurezza nei luoghi di lavoro (L. 81/08)
- Edilizia e Urbanistica (rapporti con gli uffici tecnici del Comune ecc)
- Cantieri Edili temporanei
- Sicurezza sugli impianti
- Adempimenti fiscali come sostituto di imposta
- Regolamento e disciplina delle parti comuni
- Ripartizione delle spese
- Tabelle millesimali

Bisogna inoltre tener conto che, su circa 5 milioni di cause civili pendenti in Italia, secondo le statistiche del ministero della Giustizia **sarebbero oltre 1 milione quelle relative a liti di condominio**, se è vero come dice l'ADICO (Associazione difesa Consumatori) che il 67% dei casi vengono risolti con una mediazione, si potrebbero evitare a regime circa 670.000 cause civili solo nell'ambito condominiale.

Per comprendere il numero di soggetti coinvolti bisogna considerare che in Italia circa il 60% delle persone vivono in Condominio, per un totale di circa 30 milioni di persone.

Inoltre la durata media di una causa in primo grado è di circa 3 anni, mentre la mediazione deve risolvere la controversia in 3 mesi.

Sempre secondo l'ADICO le cause più frequenti sono:

- 34% Immissioni rumori molesti
- 24% Immissione odori fastidiosi
- 15% Utilizzo non regolare di spazi comuni
- 12% Vertenze contro l'amministratore
- 9% Piante e balconi
- 6% Animali domestici

Oltre alla mediazione, il Parlamento Europeo con la Risoluzione del 25/10/2011 ha individuato come strumenti alternativi di risoluzione dei conflitti Le **Commissioni Paritetiche**, e in ambito condominiale l'ANACI insieme ai Rappresentanti delle Associazioni dei Consumatori ha creato un Protocollo d'Intesa per la creazione a livello territoriale di dette Commissioni, che si differenziano alla mediazione in quanto:

- Il ricorso alle commissioni ha carattere esclusivamente volontario
- Manca il requisito di terziarietà del Mediatore

### 3. Materie comprese nella mediazione condominiale

#### Materie per la Mediazione obbligatoria

- Azione di garanzia per vizi e difetti di opere appaltate
- Impugnazione di delibera assembleare
- Annullamento della delibera per mancato raggiungimento del quorum deliberativo
- Modalità di riscaldamento
- Modalità di uso delle parti comuni
- Immissione rumori molesti
- Proprietà di sottotetto
- Destinazione dell'immobile privato in contrasto con il regolamento condominiale
- Ripartizione delle spese condominiali
- Modifica dei millesimi
- Risarcimento polizza globale fabbricati
- Divisione di super condominio in condomini autonomi
- Demolizione di manufatto abusivo
- Usucapione
- Usucapione di servitù di passaggio
- Questioni relative al diritto di usufrutto, uso o abitazione
- Vendita e/o/acquisto di diritti reali (proprietà, servitù eccetera)

#### Materie che esulano dalla Mediazione

- Decreti ingiuntivi ed eventuale opposizione, fino alla eventuale concessione e sospensione della provvisoria esecuzione di delibere (da qui in poi la materia è sottoposta a mediazione obbligatoria);
- Procedimenti per convalida di licenza o di sfratto;
- Procedimenti possessori;
- Esecuzione forzata con pignoramento dei beni del debitore
- Procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;
- Azione civile esercitata nel processo penale.
- Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite di cui all'art. 696-bis c.p.c.. Tale procedura è per natura finalizzata a transare la controversia
- Revoca dell'Amministratore per gravi irregolarità

### 4. Procedura per la Mediazione

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, in un organismo di mediazione sito nella stessa circoscrizione del tribunale del Condominio. In rappresentanza del Condominio, come abbiamo visto si deve presentare l'amministratore, previa delibera assembleare.

Dal momento in cui una parte presenta la domanda di mediazione, **entro 15 giorni** il responsabile dell'organismo nomina un mediatore e fissa il primo incontro. Il procedimento si svolge senza particolari formalità o obblighi procedurali, presso la sede dell'organismo di mediazione, e tutta la procedura deve concludersi, per legge, nel termine massimo di 3 mesi, come previsto ora dal "Decreto del fare".

Tutti gli atti e le dichiarazioni sono coperte dal segreto professionale e non possono essere utilizzate in altri procedimenti o in caso di lite davanti al giudice.

**In caso di accordo**, tra le parti, o su una proposta di conciliazione messa a punto dal mediatore, la procedura si conclude e il verbale di accordo può esser omologato dal tribunale.

**In caso di mancato accordo o di mancata presentazione di una parte** la segreteria dell'Organismo di conciliazione consegna un verbale di fallita conciliazione per mancanza di adesione della controparte. In tal modo una delle parti potrà iniziare una causa in Tribunale allegando all'atto di citazione o al ricorso il verbale dell'Organismo di conciliazione.

**Costi della mediazione** sono fissati dal Ministero della Giustizia, sono previsti incentivi fiscali:

- **credito d'imposta rapportato alle spese pagate fino ad E 500, in caso di accordo**
- **50% del credito di imposta di cui sopra** in caso di fallimento della mediazione
- **non sono dovute spese di registrazione del verbale** fino ad un importo della lite pari a 50.000 euro

## 5. Peculiarità della Mediazione Obbligatoria nei Condomini

**La presenza in mediazione degli avvocati comporta la possibilità che l'eventuale accordo di conciliazione, nel caso venga sottoscritto anche dai medesimi, acquisti forza esecutiva art. 12 d.lgs. 28/2010**, senza necessità di ricorrere al più lungo e costoso procedimento di omologazione presso il tribunale. Per questo motivo la mediazione obbligatoria comporta una riduzione sia dei tempi che dei costi, si passa infatti da una **durata massima di 4 mesi a 3 mesi**.

La rappresentanza in mediazione, come abbiamo visto dall'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione al c.c. spetta all'**amministratore**, assistito da un avvocato, l'amministratore però deve essere munito dell'autorizzazione dell'**assemblea**, che deve deliberare con una maggioranza qualificata, difficile da raggiungere, ossia quella prevista dal II comma del 1136 c.c., la **maggioranza** degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

**La delibera inoltre deve contenere le istruzioni all'amministratore** sull'atteggiamento da avere in mediazione e sui poteri e i limiti entro cui arrivare ad un accordo per la controversia. Inoltre con la stessa delibera **deve essere nominato l'avvocato che affiancherà l'amministratore**.

**Detta maggioranza qualificata, è di fatto un ostacolo** al ricorso alla mediazione obbligatoria, per due motivi:

- è difficile da raggiungere, rendendo così difficile fissare la data per la mediazione.
- è un ostacolo alla ratifica del risultato della mediazione, che potrebbe risultare vana qualora l'assemblea non riuscisse ad approvare l'accordo raggiunto faticosamente.

Si rischia quindi di vanificare il termine di durata massima della mediazione, che la legge prevede in **tre mesi**, stravolgendone le finalità che sono quelle di comporre una lite in termini rapidi ed economici.

Ricordo che il termine di tre mesi è previsto da:

### **Art. 6 D. Lgs 28/2010**

1. Il procedimento di mediazione ha una **durata non superiore a tre mesi**.
2. Il termine di cui al comma 1 **decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione**, ovvero dalla scadenza di quello fissato dal giudice per il deposito della stessa e, anche nei casi in cui il giudice

dispone il rinvio della causa ai sensi del sesto o del settimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 5 ovvero ai sensi del comma 2 dell'articolo 5, non è soggetto a sospensione feriale.

Nel caso non si raggiunga la maggioranza necessaria per la preventiva autorizzazione a partecipare alla mediazione e per la successiva ratifica dell'eventuale accordo, si potrebbe far comunque deliberare l'assemblea con una maggioranza inferiore ed attendere i 30 giorni (Art. 1137 c.c.) per le eventuali impugnazioni, in tal caso trascorso tale termine la delibera sarebbe valida a tutti gli effetti.

#### **1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea**

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio **ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni**, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Per raggiungere quindi la validità della delibera, presa senza la maggioranza necessaria, bisognerebbe quindi avvisare tutti gli assenti con idonei mezzi che comprovino la data della comunicazione della delibera e da questa data attendere i 30 giorni, il che finirebbe con l'allungare molto i tempi della mediazione.

Anche il possesso di specifiche **competenze tecniche** che il mediatore deve avere nella vastità delle materie Condominiali, sono un ostacolo di fatto al successo della mediazione condominiale.

È evidente che occorre una preparazione attenta su materie i cui aspetti tecnici sono preponderanti

## **6. Peculiarità della Mediazione Volontaria nei Condomini**

Si può esperire un tentativo di mediazione volontaria, nel caso in cui la mediazione non riguardi:

- materie obbligatorie
- pur riguardando materie obbligatorie non si abbia intenzione di ricorrere in giudizio

In tal caso si ritiene sempre necessaria la delibera di cui all'art. 71 quater, fatta eccezione per l'obbligo di nomina dell'avvocato.

Si potrebbe anche ipotizzare, in tal caso, che l'amministratore possa partecipare alla mediazione senza una delibera preventiva, salvo far rettificare successivamente l'accordo di mediazione in assemblea, con la maggioranza prevista, almeno nel caso in cui la materia della mediazione rientri tra quelle previste dall'art. 1130 c.c.

#### **1130. Attribuzioni dell'amministratore**

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) **eseguire le deliberazioni dell'assemblea, ... e curare l'osservanza del regolamento di condominio;**
- 2) **disciplinare l'uso delle cose comuni** e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) **riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria** delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

- 4) **compiere gli atti conservativi** relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) **eseguire gli adempimenti fiscali**;
- 6) **curare la tenuta del registro di anagrafe**
- 7) **curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità**  
.....
- 8) **conservare tutta la documentazione** ...
- 9) **fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) **redigere il rendiconto condominiale annuale** della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni

## 7. Proposte per migliorare la Mediazione Condominiale

- Modificare l'art. 71 quater annullando **l'autorizzazione preventiva** per l'amministratore a partecipare alla mediazione, la nomina dell'avvocato potrebbe essere fatta in qualsiasi assemblea precedente in cui si incarica un legale per tutte le questioni del condominio
- Modificare l'art. 71 quater nella parte in cui prevede la **conferma dell'accordo** con una maggioranza qualificata, ma prevedere anche una maggioranza inferiore per questioni che non incidano sui diritti soggettivi ma riguardino il regolamento delle parti comuni o le materie di attribuzione dell'amministratore previsto dall'art. 1130 c.c.
- Modificare l'art. 6 del D. Lgs. 28/2010 prevedendo dei **tempi più lunghi dei tre mesi** per la mediazione, oppure far partire il conteggio dei tre mesi non dal deposito della domanda ma dalla prima riunione di conciliazione
- Imporre che in materia condominiale il **mediatore abbia anche la necessaria esperienza** in questa materia che può derivare solo dall'aver esercitato tale professione per un certo periodo
- Prevedere che nella formazione degli amministratori sia prevista anche la frequentazione di un corso di mediazione
- Rendere visibile e presente sul territorio in maniera capillare la figura del mediatore che dovrebbe diventare un po' come il medico di base, a cui tutti possano ricorrere per le piccole controversie anche condominiali, saltando così tutta la fase procedurale dell'art. 71 quater, nei casi che riguardino liti fra condomini, che sono le più numerose e riguardano la tenuta degli animali, la immissione di rumori, fumi o odori ecc.